MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 1747/1999/1

Kawza fil-lista: 28

Theresa Tabone
Vs
Tony u Rita konjugi Attard

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li biha ppremettiet:

Premess illi l-attrici kkoncediet b' titolu ta' sub-enfitewsi temporanea ghall-perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena b' effett mill-1 ta' Frar 1978 lil Maria Violetta Aquilina li bl-istess titolu accettat u akkwistat il-fond numru 19 gia numru 20 Triq Barth Hamrun;

Premess illi sussegwentement ghal dan l-imsemmi kuntratt, il-konvenuti accettaw u akkwistaw l-utile dominju

temporanju ghaz-zmien li kien fadal minghand l-istess Maria Violetta Aquilina;

Premess illi din il-koncessjoni skadiet fil-31 ta’ Jannar 1999;

Premess illi l-konvenuti gew interpellati b’ ittra ufficjali sabiex jizgombraw mill-fond fuq indikat izda dawn baqghu inadempjenti;

Premess illi l-konvenuti qeghdin jokkkupaw dan il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi;

Premess illi b’din l-okkupazzjoni illegali l-konvenuti qed jakkawzaw danni lill-attrici;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:
1. Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-fond numru 19 gia numru 20 Triq Barth Hamrun fi zmien qasir u perentorju billi qeghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli tad-danni kawzati lill-attrici b’ din l-okkupazzjoni llegali;

3. Tillikwida l-istess danni, okkorrendo b’ opera ta’ periti nominand;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati ghal liema huma responsabbli kif fuq inghad;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-imghax kummercjali fuq l-istess mid-data sal-likwidazzjoni taghhom;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali Gunju 1999 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li, fl-ewwel eccezzjoni taghhom eccepew li l-konvenuti kienu

rikonoxxuti mill-attrici fis-7 ta' Ottubru 1992, u inoltre, huma dejjem hallsu c-cens dirett lill-istess attrici;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi limitatament ghall-ewwel eccezzjoni;
Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza in parte fuq din l-eccezzjoni;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Frar 1979 pubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino l-attrici kkoncediet b' titolu ta' sub emfitewsi temporenea ghal 21 sena lil Maria Violetta Aquilina accettanti l-fond ta' abitazzjoni bin-numru 19 [gia numru 20] go Barth Street, Hamrun versu s-sub cens annwu ta' Lm55 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi fil-kors ta' din is-sub emfitewsi sar ftehim, quddiem in-Nutar Dr. Sandro Schembri Adami, bejn l-imsemmija Maria Violetta Aquilina u l-konvenuti li bis-sahha tieghu dawn bdew jokkupaw il-fond in kwistjoni u l-konvenut Tony Attard kien beda jhallas l-imsemmi cens lill-attrici. Di fatti mill-ktieb tar-ricevuti markat Dok.RA1[1] jirrizulta li l-ewwel pagament sar fis-7 ta' Ottubru 1992 kemm tac-cens kif ukoll tal-lawdemju, u baqa' jithallas ic-cens lill-attrici sa' l-ahhar ta' Jannar 1999 kif jirrizulta mill-ahhar ricevuta datata 3 ta' Novembru 1998.

Illi mix-xhieda tal-istess konvenuta jirrizulta li meta dina kienet avvicinat lill-attrici qabel ma kienet ser tidhol fil-post u offrietilha li "nibdew kollox mill-gdid u naghtik kera doppja mall-ewwel" l-attirici rrispondieta "ghalfejn ha tehel kera doppja minn issa ? ma nilhqux nirrangaw fuq il-kera?"[2] L-attrici fl-affidavit taghha qalet li meta hija saret taf li kienu qed joqghodu l-konvenuti fil-post, kienet

[1] Fol.30
[2] Fol.33

kellmet lin-Nutar taghha Dr.Paul Pullicino li qalilha li sakemm jaghlaq is-sub emfitewsi li kienet ghamlet ma' Violetta Aquilina, dina setghet taghti l-post lil Attard u li setghet tiehu c-cens u l-lawdemju, izda fit-terminazzjoni tas-sub emfitewsi l-konvenuti kellhom jaghtuha c-cwievet. B'hekk fl-14 ta' Dicembru 1998 kienet talbet r-restituzzjoni tac-cwievet minghand il-konvenuti permett ta' ittra migbuta mill-Avukat taghha ta' dak iz-zmien.[3] Dawn il-fatti huma indikattivi tal-fatt li l-attrici ma kellhiex l-intenzjoni li tirrikonoxxi lill-konvenuti wara l-eghluq tac-cens.

Illi fix-xhieda tieghu l-imsemmi Nutar Schembri Adami qal li, ghalkemm jiftakar li l-konvenuti u Maria Violetta Aquilina kienu gew ghandu u ghamlu ftehim, izda ma jiftakarx x' kien il-ftehim, u mir-ricerka li kien ghamel fir-records tieghu ma rrizultax li kien sar kuntratt. Fi kliemu: "Irrizultali, [li] ma sarx zgur kuntratt ta' emfitewsi. Zgur. Li seta' sar, [kienet] kirja jew xi forma ta' arrangament iehor, imma kuntratt ta' emfitewsi ma sarx."[4]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-ewwel eccezzjoni hija bazata fuq il-fatt inkontestat u provat li mis-7 ta' Ottubru 1992 ic-cens fuq il-fond de quo beda jithallas mill-konvenut lill-attrici direttament, u kien thallas wkoll il-lawdemju. Il-konvenuti qed jsostnu li dan jammonta ghar-rikonoxximent "da parti ta' l-attrici <u>tat-titolu taghhom</u> …. <u>qua censwalisti.</u>"[5] Di fatti s-sottomissjonijiet taghhom huma bazati fuq il-presuppost li kien sar trasferiment tal-utile dominju temporaneju ghaz-zmien li kien fadal minn Aquilina ghal fuqhom, liema presuppost jifforma s-substrat tat-tesi tal-konvenuti li huma ghandhom dritt jibqghu jabitaw fil-fond in kwistjoni anke wara l-gheluq taz-zmien tal-konecessjoni tat-2 ta' Frar 1979. di fatti huma jaghlqu s-sottomissjonijiet taghhom hekk: "Il-fatt li l-esponenti <u>dahhlu f' kuntratt</u> mac-censwalita' Maria Violetta Aquilina u <u>akkwistaw l-utile dominium</u> wara l-imsemmija data [21 ta' Gunju 1979] ma jfissirx li meta taghlaq l-

[3] Fol.62
[4] Fol.55
[5] Fol.66 – nota osservazzjonijiet – sottolinear tal-Qorti

emfitewsi originali dawn m' ghandhomx igawdu mid-disposizzjoni tal-Kap.158."[6]

In propositu huma rilevanti s-segwenti konsiderazzjonijet:
Illi onus probandi incumbit ei quid dicit non ei qui negat, u allura l-oneru tal-prova tal-ftehim, kemm dwar il-kontenut tieghu kif ukoll dwar il-forma ezistenzjali tieghu, tirrisjedi fuq il-konvenuti li qed jallegawh. Gialadarba l-konvenuti qed jallegaw li huma kienu ghamlu kuntratt li permezz tieghu akkwistaw tal-utile dominium, din il-prova giet li tispetta lilhom skond in-normi procedurali.

Illi mill-provi rrizulta li ma kienx sar att pubbliku, u inoltre ma gietx provata in-natura tal-ftehim li kien sar bejn il-konvenuti u Maria Violetta Aquilina, sabiex jigi stabbilit ir-rapport guridiku li kien inholoq bejniethom u li seta' jwassal biex jigi identifikat it-titolu, jekk talvolta jezisti, li jifforma l-bazi legali tal-okkupazzjoni da parti tal-konvenuti. In-Nutar Schembri Adami kien kategoriku fix-xhieda tieghu li kuntratt mar sarx, u ghalhekk, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 1508[2] tal-kap.16 dan il-fatt jeskludi li kien sar trasferiment tal-utile domium li ad validitatem jirrikjedi l-forma skritta ta' l-att pubbliku. Il-mankanza ta' din il-prova determinanti hija fatali ghat-tesi tal-konvenuti kif spjegata fin-nota taghhom, ghax titolu ta' sub cens da parti tal-konvenuti ma rrizultax provat.

Inoltre l-fatt li l-attrici accettat ic-cens u l-lawdemju minghand il-konvenuti ma jimmilitax kontra din il-konkluzjoni, ghax l-ezistenza tat-titolu pretiz f' dan il-kaz ma jiddependix mil-fatt tal-hlas u l-accettazzjoni tac-cens, izda jiddependi fuq ftehim inkorporat f' att pubbliku; u fl-assenza tal-ezistenza ta' dan it-titolu ma jistax ikun hemm rikonoxximent ta' titolu li ma jezistix.

Dan premess u kkunsidrat, il-Qorti hija tal-fehma li din l-ewwel eccezzjoni in kwantu bazata fuq ir-rikonoxximent tal-konvenuti "qua censwalisti" minn naha ta' l-attirci hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

[6] Fol.68 – sottolinear tal-Qorti

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez.

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------